

Tartu vallas Vahi alevikus asuvate Pille, Juta, Heigo ja Janne maaüksuste ning nende lähiala detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Võimaliku DP menetluse algataja: Tartu Vallavalitsus

Tööga seotud arendaja esindaja: Green Life Capital OÜ

Töö koostaja: Alkranel OÜ

Projektijuht: Elar Pöldvere

Tartu 2025

Publitseerimise üldandmed:

- Töö vormistatud – 04.06.2025. a.
- Koostajad:
 - Elar Põldvere (Alkranel OÜ);
 - Paula Nikolajeva (Alkranel OÜ).
- Alkranel OÜ (www.alkranel.ee) – keskkonnaalased konsultatsioonid, aastast 1999.

Sisukord

Sissejuhatus	4
1. Strateegilise planeerimisdokumendi kava ehk kavandatava tegevuse ja selle paikkonna lühikirjeldus.....	5
2. Mõjutatava keskkonna ja olemasoleva olukorra lühikirjeldus	10
2.1 Kavandatava tegevuse seos asjakohaste strateegiliste planeerimis- ja arengudokumentidega	10
2.2 Kavandatava tegevuse seosed ümbruskonna keskkonna ja sotsiaal-majanduslike (sh tehnovõrgud) parameetritega.....	14
3. Tegevusega eeldatavalt kaasneva mõju prognoos ja ettepanekud edaspidiseks ning KSH vajalikkuse määramine	17
3.1 Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavale tegevusele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest.....	17
3.2 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse	19
3.3 Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalade õigusaktide nõuete ülevõtmisel	19
3.4 Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust)	19
3.4.1 Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale)	19
3.4.2 Mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond).....	21
3.4.3 Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus	22
3.4.4 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale	22
3.4.5 Piiriülene mõju ja katastroofid	23
3.5 Eelhindamise kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes	23
3.6 KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised.....	25
Kokkuvõte	26
Kasutatud allikad	27

Sissejuhatus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu (EH) objektiks on Tartu linna ja Tartu valla piiril, täpsemalt Tartu vallas Vahi alevikus, 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee ning 3 Jõhvi-Valga-Tartu tee ääres asuv maa-ala. Ligi 18,6 hektari suurune planeeringu kava ala hõlmab endas maatulundusmaa sihtotstarbega Pille (79401:006:1093; 7,7 ha), Juta (79401:006:1095; 7,6 ha), Heigo (79401:006:1097; 1,6 ha) ja Janne (79401:006:0578; 1,7 ha) kinnistuid. Käesoleva detailplaneeringu (DP) kavaga soovitakse piirkonda kvaliteetse linnalise keskkonna ehitusliku lahenduse väljatöötamist. Eesmärk on seega olemasolevatele maatulundusmaadele rajada piirkonda sobivaid elamu-, äri- ja büroohooneid ning kaubandus- ja teenindushooneid. DP kava eesmärgid on seejuures kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

Eelhindanguga hõlmatud ala arendaja esindajaks on käesoleval juhul Green Life Capital OÜ ja töö koostaja Alkranel OÜ. Eelhindangu aluseks on DP kava materjalid. Koostatavat eelhindangut saab eelkõige Tartu Vallavalitsus kasutada täiendava töövahendina DP-ga seonduvates ja sellele eeldatavalt järgnevatel menetlusprotsessides. KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 35 alusel. Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjakohastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6), kui vastavad asutused (kavandatav tõenäoliselt puudutab vastava asutuse huve või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu) tuvastatakse.

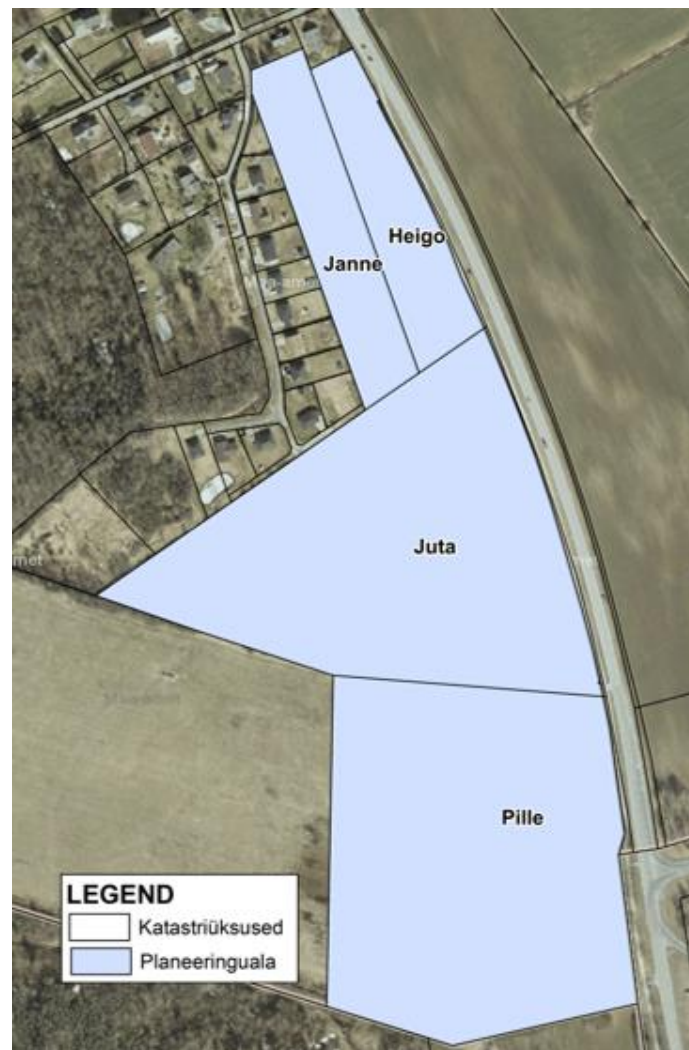
Eelhindangu koostamisel lähtutakse Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest ja väljakujunenud õiguslikust praktikast ning aktuaalsetest suunistest. KeHJS § 2² kohaselt on tegevus olulise keskkonnamõjuga, kui see võib eeldatavalt:

- ületada mõjuala keskkonnataluvust;
- põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi;
- seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Töö koostamisel lähtutakse ka juhendist „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine” (Riin Kutsar, 2015; Keskkonnaministeeriumi poolt tellitud) ja eelhindangu ülesehitamisel arvestatakse ka dokumente „Keskkonnamõju hindamise eelhindangu andmise juhend” (Keskkonnaministeerium, 2017) ning „KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine” (Riin Kutsar ja Keskkonnaministeerium, 2018).

1. Strateegilise planeerimisdokumendi kava ehk kavandatava tegevuse ja selle paikkonna lühikirjeldus

Kavandatav planeeritav ala asub Tartu linna ja Tartu valla piiril, täpsemalt Tartu vallas Vahi alevikus, 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee ning 3 Jõhvi-Valga-Tartu tee ääres. Planeeringu kava ala hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega Pille (79401:006:1093; 7,7 ha), Juta (79401:006:1095; 7,6 ha), Heigo (79401:006:1097; 1,6 ha) ja Janne (79401:006:0578; 1,7 ha) kinnistuid (vt joonis 1). Planeeringu kava ala suurus kokku on ligikaudu 18,6 hektarit. Detailplaneeringu kava ala ei hõlma kogu Pille maaüksust, vaid selle lõunapoolne osa (Kvissentali silla teekoridorist lõunas) on väljaspool praegust planeeringuala. Vastava osa kohta tuleb teadaolevalt teha eraldi üldplaneeringut muutev detailplaneering (tulevikus).



Joonis 1. Planeeringu kava ala (alus: Maa- ja Ruumiamet, 2025).

Käesoleva DP kavaga soovitakse piirkonda kvaliteetse linnalise keskkonna ehitusliku lahenduse väljatöötamist. Eesmärk on seega olemasolevatele maatulundusmaadele rajada piirkonda sobivaid elamu-, äri- ja büroohooneid ning kaubandus- ja teenindushooneid. DP kava eesmärgid on seejuures kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

Varasemalt ehk enne DP kava eelhinnangut on kohalik omavalitsus mh 2025. a välja töötanud Vahi alevikus asuvate Janne, Heigo, Pille ja Juta maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu

lähteülesande eelnõu. Vastavast eelnõust johtuvalt võib siinkohal välja tuua järgnevat (loend võimalike DP menetluse tingimuste osas siinkohal kokkuvõtlik ehk valikuline):

- detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Tartu valla üldplaneeringust ning planeerimisseadusest. Samuti on kavandatava kaubandus- ja teenindushoonete kompleksi eeldatav ruumiline mõju ulatuslikum kui maaüksus, millel tegevusi kavandatakse. Sellest tulenevalt võib eeldada suurema avaliku huvi esinemist. Detailplaneeringu menetluse kaudu on kõige paremini tagatud avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte, huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte.
- uute taristuobjektide projekteerimisel tuleb arvestada liiklusest tulenevate mõjudega ning tagada vastavus müra-, õhusaaste ja vibratsiooni normidele. Müra puhul arvestada, et planeeritav ala jääb II kategooria alale.
- arvestada tingimuste määramisel maapinna reljeefiga. Kõrguste vahe planeeringualal on kohati üsna suur.
- uue keskkonnahäiringuid põhjustava objekti rajamisel arvestada naaberalade tundlikkusega. Lähtuda tuleb eesmärgist vähendada keskkonnahäiringuid võimalikult suures ulatuses, eelkõige arvestades kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt vajalikku kaugust elamupiirkonnast jt tundlikest aladest;
- suuremahuliste äri- ja tootmishoonete visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid;
- planeerimisel tuleb ette näha piisava suurusega üldmaa krunt või maa-ala määnguväljaku, puhkekoha vmt rajamiseks;
- planeeritavast maa-alast osa kavandada/säilitada looduslikuna, et võimaldada üldkasutatavate rohe- ja puhkealade, määnguväljakute, taskuparkide ja/või ettevõtlusaladel puhkenurkade rajamist. Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks. Looduslikuna tuleb kavandada/säilitada elamu maa-alast min 15% ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-alast min 10%;
- planeeringuala sademeveelahenduse kavandamisel tuleb arvestada prognoositavate sademete hulga suurenemise ja tormide sagenemisega. Eelistada tuleb looduslähedasi sademevee lahendusi;
- lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamine on keelatud, keelatud on ka keskkonda kahjustavate küttesüsteemide lahendused;
- käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks – ehitamiseks;
- tuleb läbi viia liiklusuuring, mille eesmärk on hinnata lisanduvat liikluskooormust ning mille alusel on võimalik otsuseid langetada, kuidas tagada toimiv liikluskorraldus piirkonnas. Liiklusuuring peab hõlmama planeeringuala ja selle mõjuala ning sisaldama mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskooormust;
- viia läbi müra uuring (müra leviku modelleerimine), mille eesmärk on hinnata olemasolevat liikluskooormust tingitud mürataset ning planeeringu realiseerimisega kaasnevat müra suurenemist. Vastavalt tulemustele näha ette vajalikud leevendusmeetmed ning kajastada neid planeeringulahenduses. Müra hindamisel tuleb arvestada, et Janne, Heigo ning Juta maaüksustele kavandatavatele elamupiirkondadele rakenduvad II kategooria normid;
- koostada sademevee käitluse analüüs mille eesmärk on välja töötada terviklik ja tasakaalustatud sademevee lahendus planeeringualale, kombineerides looduslikke

lahendusi ja sademeveekanalisatsiooni võimalusi. Uuringus analüüsida sademevee ärajuhtimise ja immutamise võimalusi, hinnata üleujutusriskide leevendamist ning koostatakse lahendus, mis tagab sademeveesüsteemi tõhususe.

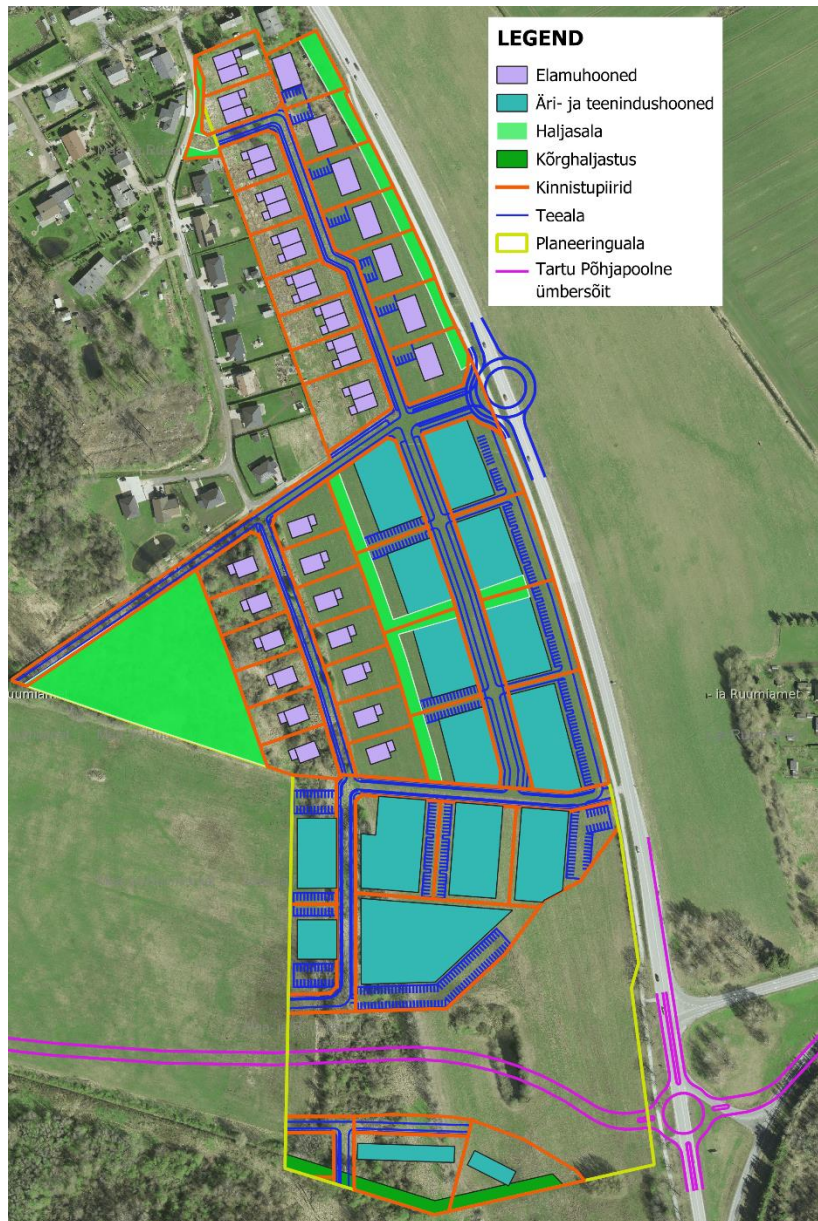
Lisateabena tuuakse siinkohal välja, et Transpordiameti ja Pille kinnistu omaniku vahel käis kohtuprotsess (haldusaja nr 3-22-755), kuna kinnistu omaniku hinnangul polnud mh Tartu Põhjapoolse ümbersõidu varasemate projekteerimistingimustega tagatud kinnistule vajalikud juurdepääsuvõimalused avalikult teelt. Tallinna halduskohtu 2.12.2022 otsus, millega rahuldati Pille kinnistu omaniku kaebus, tühistati Tallinna Ringkonnakohtus 22.02.2024, millega seejuures rahuldati Transpordiameti apellatsioonkaebus. Kohtuprotsessis menetletavad küsimused seonduvad projektiga, millele on koostatud ka KMH aruanne – „Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 162,6-167,3 asuva Kärevere möödasõidu, km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ja Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti keskkonnamõju hindamine“ (Alkranel OÜ, 2022). Nimetatud projektiga ettenähtud ümbersõidu väljaehitamisega ühendatakse omavahel Jõhvi-Tartu-Valga ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteed. Vastava dokumentatsiooni koostamisel teostati mh müralevi modelleerimised, millede andmeid on võimalik kasutada ka DP menetlusel, kui DP menetlus algatatakse.

Kavandatava tegevuse kirjeldus on antud eskiislahendusest ning detailplaneeringu lähteülesandest ning mis täpsustub edasise planeerimise käigus. DP kava alal nähakse suurt potentsiaali ning kinnistutele on ettenähtud erinevad esialgsed funktsioonid korter- ja paarismajadest äri- ja teenindushooneteni (vt ka tabel 1, joonis 2).

Tabel 1. DP kava ala eskiislahenduse lühiülevaade lähtuvalt detailplaneeringu lähteülesande eelnõust (Tartu Vallavalitsus, mai 2025)

Kinnistud ning nende peamised funktsioonid	Kruntide ehitusõigust ning ehituslikke tingimusi kirjeldavad näitajad
Pille (79401:006:1093) kinnistule äri- ja teenindushooned	<ul style="list-style-type: none"> • Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 60% krundi pindalast; • hoonete kõrgus põhimahul kuni 14 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt; • planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena; • ehitiste kasutamise otstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil ning nende suurim sügavus lahendada planeeringuga.
Juta (79401:006:1095) kinnistule üksik-, kaksik-, rida- või korterelamud ning äri- ja teenindushooned	<ul style="list-style-type: none"> • Kruntide vähim suurus: <u>Elamud:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ üksikelamu 1500 m²; ○ kaksikelamu üldjuhul 1500 m²; ○ ridaelamu 400 m² boksi kohta (lubatud planeerida kuni nelja korteriga ridaelamuid); ○ korterelamu üldjuhul 2000 m² (lubatud planeerida kuni nelja korteriga korterelamuid). • <u>Äri- ja teenindushooned:</u> uute kruntide suurus määrata detailplaneeringuga. • hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel elamukruntidel kuni 25% ning äri- ja teenindushoonetel kuni 60% krundi pindalast; • suurim lubatud kõrgus eluhoonetel üldjuhul kuni 9 m ning abihoonel mitte enam kui põhihoone kõrgus, äri- ja

Kinnistud ning nende peamised funktsioonid	Kruuntide ehitusõigust ning ehituslikke tingimusi kirjeldavad näitajad
	<p>teenindushoonetel kuni 14 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt;</p> <ul style="list-style-type: none"> planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena; ehitiste kasutamise otstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil ning nende suurim sügavus lahendada planeeringuga.
Janne (79401:006:0578) kinnistule üksik- või kaksikelamud abihoonega	<ul style="list-style-type: none"> Kruuntide vähim suurus: <ul style="list-style-type: none"> üksikelamu min 1500 m²; kaksikelamu min 1500 m² (kaksikelamute rajamise võimalikkust on võimalik planeeringumenetluses kaaluda tehes koostööd naaberkinnistute omanikega). hoonete suurim lubatud ehitisealne pind uutel kruntidel kuni 25% krundi pindalast; hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m; hoonete suurim lubatud arv krundil ning nende suurim sügavus lahendada planeeringuga.
Heigo (79401:006:1097) kinnistule üksik-, kaksikelamu või kuni nelja korteriga korterelamu abihoonega	<ul style="list-style-type: none"> Kruuntide vähim suurus: <ul style="list-style-type: none"> üksikelamu min 1500 m²; kaksikelamu min 1500 m²; korterelamu 2000 m² (lubatud planeerida kuni nelja korteriga korterelamuid). hoonete suurim lubatud ehitisealne pind uutel kruntidel kuni 25% krundi pindalast; hoonete suurim lubatud kõrgus 9 m; hoonete suurim lubatud arv krundil ning nende suurim sügavus lahendada planeeringuga.



Joonis 2. Potentsiaalne kavandatav tegevus DP kava alal. Ala lõunapoolse osa ida-läänesuunaline transpordikoridor (roosaga) ilmestab Tartu põhjapoolset ümbersõitu, mida kavandatakse väljaspool antud DP kava (alus: Maa- ja Ruumiamet, 2025; AB Artes Terrae, 2025).

2. Mõjutatava keskkonna ja olemasoleva olukorra lühikirjeldus

Peatüki koostamisel on mh arvestatud käesoleva töö peatükis 1, juhendmaterjalides ning avalikult ja erialaselt kasutatavates andmebaasides (nt EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem, Keskkonnaagentuur, 30.05.2025), Maa- ja Ruumiameti kaardirakendused) sisalduvat teavet. Käesoleva ptk sissejuhatavale osale järgneb kaks alamptk, millest esimene (ptk 2.1) kirjeldab omavalitsuse arengut suunavaid strateegilisi parameetreid ja teine (ptk 2.2) käesoleval juhul olulisemaid keskkonnaaspekte jms, mh ulatuses, mida ptk 2.1 ei katnud.

Planeeringu kava ala asub Tartu vallas Vahi alevikus. Statistikaameti andmetel elab 2025. aasta seisuga vallas 13 256 elanikku, valla asustustihedus on 17,9 elanikku km² kohta (Statistikaamet, 2025). Vaadeldav ala asub Tartu valla ja Tartu linna piiril, mh piirnedes Tartu linna Kvissentali linnaosaga, kus Tartu linna andmetel oli 2021. aasta seisuga 729 elanikku.

2.1 Kavandatava tegevuse seos asjakohaste strateegiliste planeerimis- ja arengudokumentidega

Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (2019) – DP kava ala asub Tartu valla Vahi alevikus, mis koos Tartu linna ja teiste ümbruses asuvate tiheasumitega moodustab maakonna olulisima linnapiirkonna. Piirkonna kestliku asustuse edasise arendamise kavandamisel parima võimaliku lahenduse saavutamiseks tuleb tasakaalustatult arvestada asustusala geograafilisi ja looduslikke eeliseid, vahetu ümbruse asustustihedust ja hoonestusviisi, peamiste tõmbekeskuste paiknemist, transpordiühendusi ning kehtivaid kitsendusi. DP kava ala asub Tartu linna siirdevööndis, kus on vajalik tagada kohane liikumisvõimalus, sh kergliiklusteede võrgustik, mille vajadus on maakonnaplaneeringuga mööda DP kava ala läänepoolset külge (paralleelselt maanteega) ka ette nähtud ja Maa-ameti andmete alusel põhilahendusena väljagi ehitatud. DP kava alal ei paikne vähemalt riikliku tähtsusega väärtuslikku maastikku ega ka rohevõrgustikku.

Tartu valla üldplaneering (2022) – DP kava ala asub tiheasustusosal, kus üldplaneeringuga on seatud liikluse ja liiklust korraldava ehitise, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse ning väikeelamu maa-ala juhtotstarbed (vt joonis 3). Seejuures paikneb kogu ala detailplaneeringu kohustusega alal. Lähtuvalt üldplaneeringuga seatud maakasutuse juhtotstarvetest, on DP kava ala planeerimisel vaja silmas pidada mh järgnevad:

- **Liikluse ja liiklust korraldava ehitiste maa-alad (L)** – olemasolev ja planeeritav taristu (teed / tänavad, sh kergliiklus). Uute taristuobjektide projekteerimisel arvestada liikluse mõjudega ning tagada vastavus müra-, õhusaaste ja vibratsiooni normidele.
- **Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-alad (ÄT)** – suunaks on keskkonda sobiva ja olulist keskkonnamõju mitteomava äri- ja tootmistevõime arendamine. Mh järgnevatel tingimustel:
 - Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 60% krundist, hoonete kõrgus põhimahul kuni 14 m (erandid lubatud tulenevalt tehnoloogilistest vajadustest);
 - Kasutada kaitsehaljastust (vt ka joonis 3) tootmisalade üleminekul tundlikuks maakasutuseks (nt elamud). Kaitsehaljastus (vähemalt 30-50 m puhvrid) on vajalik tootmistevõimega kaasnevate ning visuaalsete häiringute leevendamiseks (võimalusel kasutada olemasolevat kõrghaljastust). Kaitsehaljastust täiendab vajadusel kulissihaljastus - ühe- või kahepoolset puude ja/või põõsaste rida (sh ökoloogilise ja maastikulise mitmekesisuse tagamiseks).
- **Väikeelamu maa-alad (EV)** – lubatud kavandada kuni nelja korteriga ridaelamuid ja/või kuni nelja korteriga korterelamuid, kui need arhitektuurselt ja ehituslikult

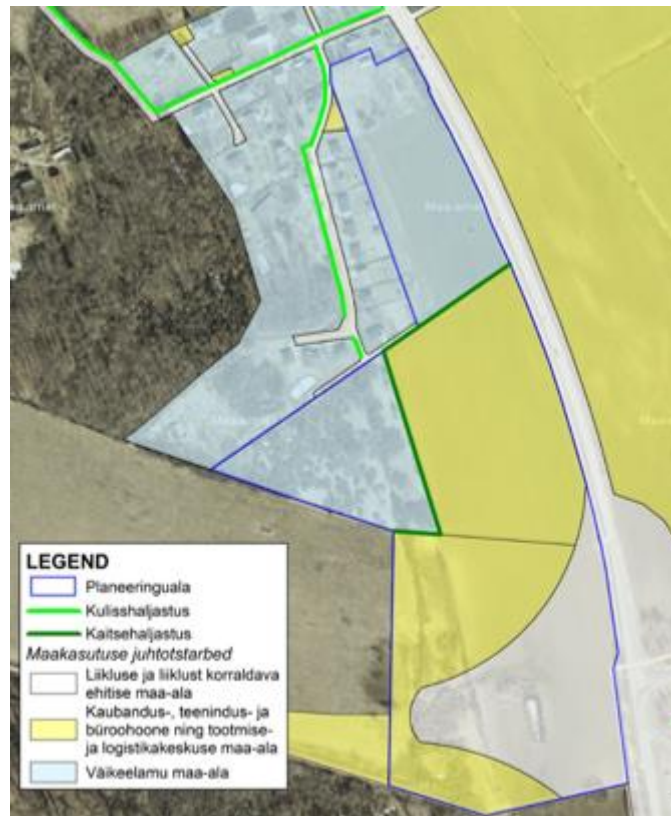
üksikelamute piirkonda sobituvad ja moodustavad nendega harmoonilise terviku. Mh järgnevatel tingimustel (tiheasustuses):

- Uute kruntide vähim lubatud suurus kaksikelamutel 1500 m², korterelamul 2000 m² (mh koormusindeksiga vähemalt 150) ning ridaelamul 400 m² boksi kohta (lubatud maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud). Erandid on lubatud vaid põhjendatud juhul, nt piirkonna väljakujunenud krundistruktuur, olemasoleva hoonestuse vahel tühja krundi hoonestamine, kui see ei muuda piirkonna üldilmet, kaksikelamu rajamine (järgides piirkonna üksikelamute mahtu), arhitektuurikonkursi läbiviimine vms.
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel on kuni 25% krundist.
- Üksik- ja kaksikelamu põhihoone maksimaalne kõrgus kuni 9 m ning abihoonel mitte enam kui põhihoone kõrgus, ridaelamul maksimaalselt kuni 2 korrust ning korterelamul kuni 3 korrust. Kõrgemate hoonete kavandamisel enne DP algatamist koostada täpsem lahendus ja 3D mudel kavandatu visualiseerimiseks.
- Linna lühialal elamute kavandamisel arvestada, et peab olema tagatud teenuste, sh avalike teenuste (sh kool, lasteaed, kaubandus-teeninduspinnad), hea kättesaadavus elukoha lähedal, st üldjuhul 1 km raadiuses. Vastasel juhul on vallas õigus nõuda nende vajadustega arvestamist DP lahenduses.
- Arendamisel hoida ühtset ehitusjoont, hoonete mahtu, paigutust ja arvu krundil, katusekallet, välisviimistlust ning hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused peavad vastama piirkonna hoonestusele. Korterelamu krundile pole kõrvalotstarbelise eraldiseisva hoonestuse rajamine lubatud (va prügimajad, jalgrattaparklad jms). Korterelamu esimese korruse pindasid võib aga kasutusele võtta ärilisel või ühiskondlikul eesmärgil.
- Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (va haljaspiirete puhul) ning on soovitatav kasutada haljaspiirdeid. Seejuures korterelamute krunte piiretega ei piirata (va majandushoovid jmt).

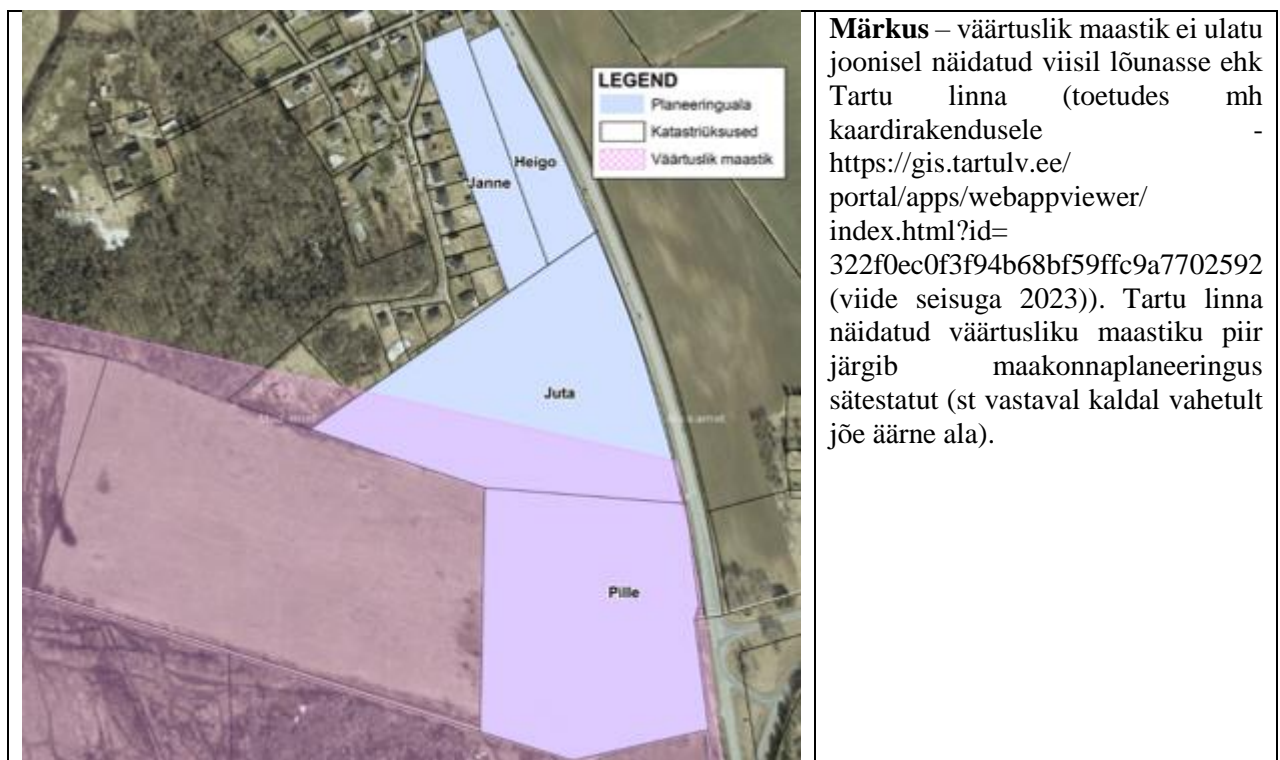
Kehtiva üldplaneeringu kohaselt, arvestades rahvastikuprotsesse ja -prognoose, hõlmatakse uusehitistega eelkõige piirneva omavalitsuse ehk Tartu linna lähiala. Äri- ja tootmistegevus suunatakse eelkõige vastava juhtotstarbega maa-aladele, mis on juba toimivad ettevõtluspiirkonnad koos olemasoleva tehnilise taristuga või asuvad need logistiliselt soodsas asukohas, siinjuures asub DP kava logistiliselt soodsas kohas, kuid alal puudub veel asjakohane tehniline taristu. Mitmekülgne maakasutus linna lähialal tagab erinevate teenuste ning töökohtade kättesaadavuse, kvaliteetse avaliku ruumi, sh rohe- ja puhkealade olemasolu elukohtade läheduses.

DP kava ala pole määratletud väärtusliku põllumajandusmaana, mis tähendab, et selle boniteet (mulla suhteline viljelusväärtus) on madalam Eesti keskmisest boniteedist (40). Planeeringu ala asub aga varasema (enne Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (2019) kehtestamist) maakondliku tähtsusega Kardla-Vorbuse väärtuslikul maastikul, mis on nüüd maastikuväärtusena valla üldplaneeringusse (vt joonis 4) kantud. Üldplaneeringuga täiendavaid tingimusi selle osas aga ei määratud ning järgnevad üldmeetmed lähtuvad ajaloolisest Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (2001–2006):

- jõeni viivate teede määramine avalikult kasutatavaks ning avaliku juurdepääsu säilitamine maade ümberkruntimisel;
- põllumajandusliku maaharimise jätkamine ning maakasutuse mitte muutmine.



Joonis 3. Tartu valla üldplaneeringuga seatud maakasutuse juhtotstarbed ning planeeritud kaitse- ja kulissihaljastuse asukohad DP kava ning sellega piirneval alal (alus: Maa- ja Ruumiamet, 2025; Tartu valla üldplaneering, 2022).



Märkus – väärtuslik maastik ei ulatu joonisel näidatud viisil lõunasse ehk Tartu linna (toetudes mh kaardirakendusele - <https://gis.tartulv.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=322f0ec0f3f94b68bf59ffc9a7702592> (viide seisuga 2023)). Tartu linna näidatud väärtusliku maastiku piir järgib maakonnaplaneeringus sätestatud (st vastaval kaldal vahetult jõe äärne ala).

Joonis 4. DP kava alale jääv Kardla-Vorbuse väärtuslik maastik (alus: Maa- ja Ruumiamet, 2025; Tartu valla üldplaneering, 2022).

Tartu linna üldplaneering 2040+ (2021) – DP kava ala piirneb lõunapoolses otsas Tartu linna piiriga (vt joonis 5), seejuures on külgnevate, Tartu linnas asuvate, maaüksuste juhtotstarbed tee ja tänava maa-ala (osa Tartu põhjapoolse ümbersõidu trassikoridorist), ärihoone maa-ala (menetluses oleva Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu ala) ning väikeelamu maa-ala.



Joonis 5. DP kava ala paiknemine Tartu linna suhtes (alus: Maa- ja Ruumiamet, 2025; Tartu linna üldplaneering 2040+, 2021).

Strateegiliste planeerimisdokumentide alla saab lugeda ka detailplaneeringuid. DP kava ala piirneb eelnevast tulenevalt lõunast kehtiva Tartu linnas asuva Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringuga, mille eesmärgiks on kaaluda võimalusi Kvissentali tee 15 krundi jagamiseks, kruntide Kvissentali tee 1 ja 1a liitmiseks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguste (üksikelamud või kahe korteriga elamud, äriotstarbelised hooned) määramiseks.

Tartu valla areng lähtub valla arengukavas 2022-2030 (2022) kokkulepitud visioonist ning ruumilise arengu vajadused lähtuvad keskkonnaväärtuste ja mitmekesise looduskeskkonna säilitamise, inimsõbraliku elu- ja ettevõtluskeskkonna loomise ning eriilmeliste piirkondade jätkusuutliku edasiarendamise põhimõttest. Seejuures on olulisemate ruumiliste vajadustena toodud mh:

- säilitada ja jätkusuutlikult edasi arendada väljakujunenud asustusstruktuuri;
- soodustada ettevõtluse teket ja elamuehitust valla erinevates piirkondades;
- kujundada kvaliteetne elu- ja ettevõtluskeskkond kooskõlas looduskeskkonnaga.

Tartu valla visioon aastaks 2030 on sõnastatud järgnevalt: „Tartu vald on nutikas, terve, roheline, põnev ja targalt planeeritud edukas omavalitsus“. Visiooni elluviimiseks on seatud erinevaid eesmärgi ning eesmärkide täitmiseks tegevussuundasid, mh:

- parkide, haljasalade ja muu avaliku ruumi arendamine liikumisharjumusi soodustavaks tegevuskeskkonnaks;
- kaitsehaljastuse arendamine häiringute leevendamiseks;
- arendustegevuse puhul tolmu, müra, lõhnade, radooni levikuga arvestamine;
- olemasolevate kompaktse hoonestusega alade ja uute arendusalade liitmine ÜVK-ga Vahi alevikus;

- piirkondade eripära esile toovate tegevuste toetamine, mh uuenduslike tegevuste toetamine piirkondades;
- tiheasustusalade tark planeerimine;
- uute turismiteenuste (majutus- ja toitlustuskohad, koguperekeskused, mängumaa, spaad jms) soodustamine.

Tartu valla visioone viiakse ellu toetudes mh **Tartu valla energia- ja kliimakavale (2022)**. Vastavas kavas antakse ülevaade kliimamuutustega seotud probleemidest ja väljakutsetest, mis Tartu valla kodanikke, ettevõtteid ning avalikku sektorit võivad mõjutada. Kliima- ja energiakava panustab sh valla arengukava visiooni saavutamisse. Võimalike kliimaaspektidega on planeeringu kavas, st ptk 1 järgselt, juba arvestatud, mh ei sea valla energia- ja kliimakava antud planeeringu kava kontekstis lisatingimusi/-meetmeid.

Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2023-2035 (2019) – Vahi aleviku Emajõe-äärsetes elamupiirkondades (sh planeeringualal) käesoleval ajal ühisveevärk ja -kanalisatsioon puudub. Piirkonnas ei ole kehtestatud reoveekogumisala. Piirkond kuulub AS Emajõe Veevärk tööpiirkonda. Eskiisi kohaselt on piirkonda planeeritud vee- ja kanalisatsiooni survetorustik. Kanalisatsioonitorustik ühendab Emajõe äärsed arendusala ja olemasolevad süsteemid (Nõmmiku tn piirkond, Leiu tn piirkond, Taaramäe tn piirkond, Müta-Mõlla tn piirkond ja vajadusel teised piirkonna süsteemid) Erala puhastiga.

2.2 Kavandatava tegevuse seosed ümbruskonna keskkonna ja sotsiaal-majanduslike (sh tehnovõrgud) parameetritega

DP kava alal esineb valdavalt kvaternaari ajastul ladestunud moreen ning osaliselt, Pille ja Juta kinnistute läänepoolsel alal, esineb ka jõesetteid. Seejuures esinevad peamiselt kahkjad leetunud mullad, leetjas mullad ning leostunud gleimullad. DP kava alal on maapind kaldega Emajõe suunas (vt joonis 6) – maapind on vaadeldaval alal kõrgeim maantee ääres (45 m) ning langeb kohati 35 meetrini. Seejuures on vaadeldaval alal põhjavesi nõrgalt kaitstud. DP kava alal asub või sellele ulatuvad kitsendusi põhjustavaid objekte ja/või nende mõjualasid (vt joonis 7). DP kava ala vahetus ümbruses asub 14 töötavat puurkaevu, planeeringualal ei asu aga ühtegi (vt tabel 2 ja joonis 8).

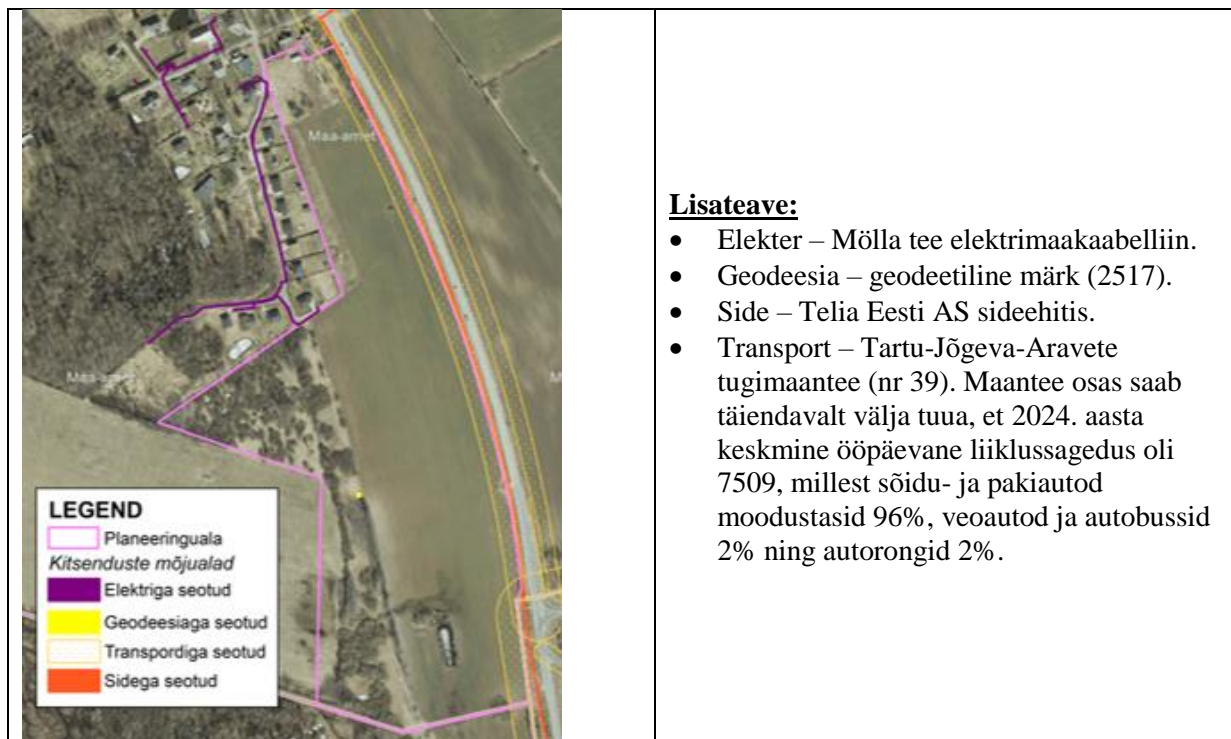
Looduskaitsealadest aspektidest saab välja tuua, et DP kava ala ei asu Natura 2000 võrgustiku loodus- või linnualal ega ka kaitse- või hoiualal. Samuti ei asu DP kava alal ühtegi kaitstavat objekti. Vaadeldava ala vahetus ümbruses (kuni 300 m raadiuses, käsitledes antud raadiuses asjakohaseid aspekte) asuvad III kaitsekategooria kahepaiksete (liigini määramata) rändepeatuspai (maanteel, vähem kui 10 m kaugusel), III kaitsekategooria taimeliigi ahtalehise ängelheina (*Thalictrum lucidum*) leiualad (lähim ala piirist 40 m kaugusel) ning I kaitsekategooria seene limatünniku (*Sarcosoma globosum*) leiuala (ala piirist 90 m kaugusel). DP kava alast ligikaudu 155 m kaugusele jääb laialehiste metsade vääriselupaik (VEP nr. 000035; mõjutegurid kuivendus ning raie ja puidu eemaldamine).

Planeeringu kava alast läänes, ca 600 m kaugusel, asub Emajõgi (VEE1023600). Emajõgi saab alguse Võrtsjärvest (VEE2083800) ning suubub Peipsi järve (VEE2075600). Jõe kogupikkus (koos lisaharudega) on 147,4 km ning valgala pindala on 9628,1 km². Keskkonnaagentuuri pinna- ja põhjavee seisundi interaktiivse kaardi andmetel oli Emajõe 2023. a koondseisund halb, keemiline seisund halb ning ökoloogiline seisund hea. Emajõe halva keemilise seisundi põhjusteks on elavhõbeda ja kaadmiumi sisaldus elustikus ning varasemalt (varasematest aastatest) heptakloor vees. Lähtuvalt Ida-Eesti vesikonna veemajanduskavast 2022-2027 on

veekogumile seatud eesmärk saavutada 2027. a erandiga määratud leebem seisund (st mitte veel hea tase; erandi võimalus lähtub EL veedirektiivi artikli 4 lõikest 5¹). Emajõe ülejutusohuga ala planeeringu kava alale ei ulatu.



Joonis 6. Maapinna kõrgus DP kava alal (alus: Maa- ja Ruumiamet, 2025).

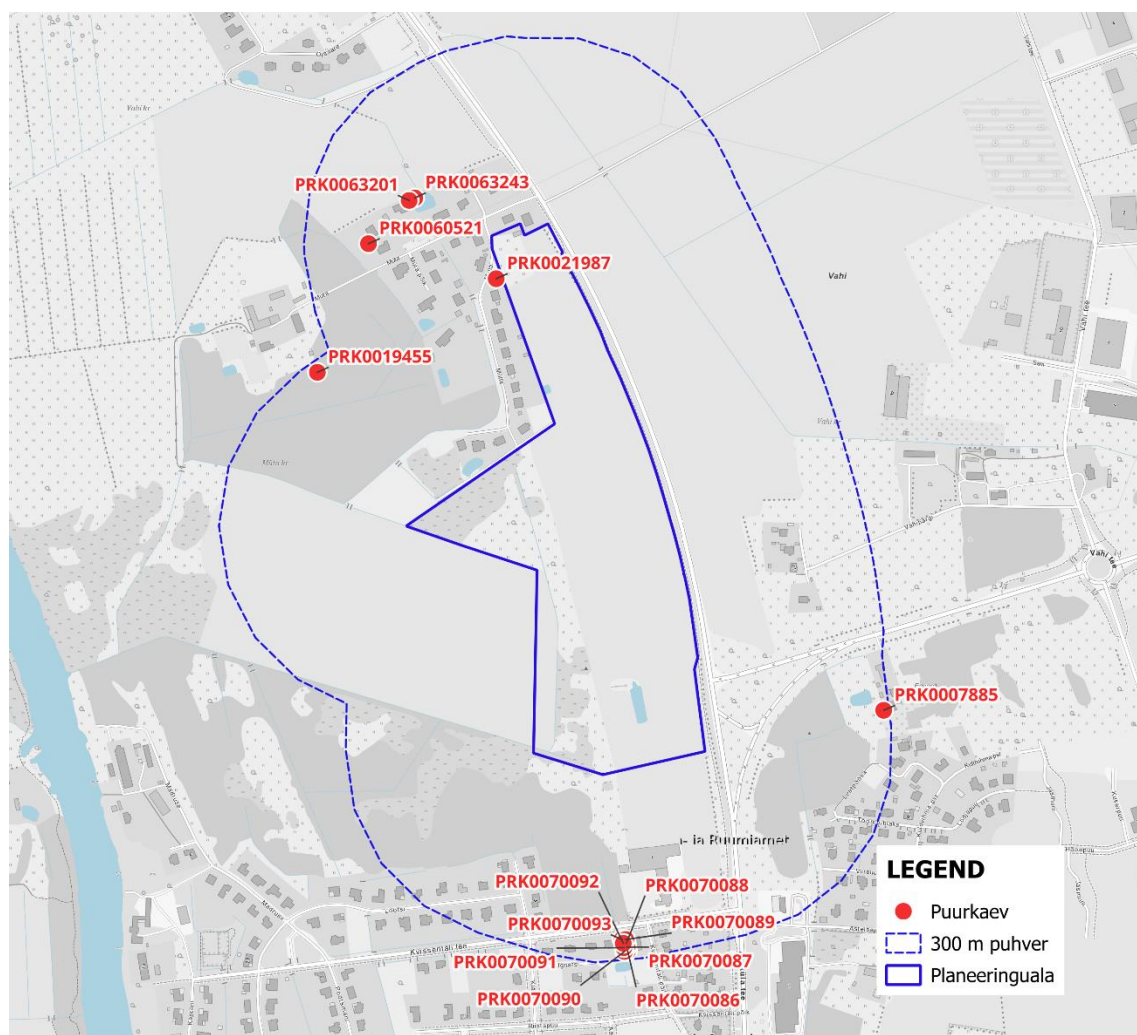


Joonis 7. Kitsendusi põhjustavate objektide mõjualad DP kava ning sellega piirneval alal (alus: Maa- ja Ruumiamet, 2025).

¹ Vt lähemalt Ida-Eesti vesikonna veemajanduskava 2022–2027 ptk-st 6.3.2.

Tabel 2. DP kava ala vahetus ümbruses asuvad puurkaevud (EELIS, 30.05.2025)

Registrikood	Tüüp	Ligikaudne kaugus DP kava ala piirist
PRK0021987	Olmevesi	10 m
PRK0063243	Kinnise soojussüsteemi puurauk	140 m
PRK0063201		
PRK0060521	Olmevesi	200 m
PRK0070093	Kinnise soojussüsteemi puurauk	265 m
PRK0070089		
PRK0070092		270 m
PRK0070088		
PRK0070091		280 m
PRK0070087		
PRK0070086		
PRK0019455	Olmevesi	
PRK0070090	Kinnise soojussüsteemi puurauk	285 m
PRK0007885	Olmevesi	290 m



Joonis 8. DP kava ala vahetus ümbruses asuvad puurkaevud (alus: Maa- ja Ruumiamet, EELIS, 30.05.2025).

3. Tegevusega eeldatavalt kaasneva mõju prognoos ja ettepanekud edaspidiseks ning KSH vajalikkuse määramine

Peatükk (edaspidi ptk) on jaotatud erinevateks alamosadeks lihtsustamaks info menetlemist. Alljärgnevad ptk-d näitavad, kas ja millised faktorid võivad oluliseks kujuneda KSH algatamisel või mitte algatamisel. Seejuures on käsitletud ka planeerimisseaduse § 4 lg 2 p 5 mõistes asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonna aspekte.

Eelhinnangu koostamisel ehk planeerimisdokumendi mõjude kaalutlemisel arvestatakse (alus: KeHJS § 33 lg 3-5 ning Kutsar, 2015/2018) järgnevaid aspekte:

1. missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
2. missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
3. strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
4. strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel;
5. strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust);
 - a. mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale);
 - b. mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond);
 - c. mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
 - d. mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale;
 - e. piiriülene mõju ja katastroofid.

Alljärgnevates peatükkides (3.1-3.4) on eelnevalt esitatud loetelu täpsemalt lahti kirjutatud. Ptk 3.5 sisaldab veel täiendavat kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes. Ptk 3.6 võtab kokku KSH vajalikkuse lõpphinnangu (käesoleva töö põhjal) ja annab suuniseid lõpliku KSH otsuse (algatada või mitte) eelnõu osas seisukohtade küsimiseks.

3.1 Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavale tegevusele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest

DP kava ala paikneb Tartu linna ja Tartu valla piiril, täpsemalt Tartu vallas Vahi alevikus, kus maakasutust suunab Tartu valla üldplaneering (2022). DP kava eesmärk on olemasolevatele maatulundusmaadele rajada piirkonda sobivaid elamu-, äri- ja teenindushooneid. Kehtiva ÜP järgi on DP kava ala määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse, väikeelamu ning liikluse ja liiklust korraldava ehitise maa-alaks. DP kava eesmärgid on seejuures kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Oluline on siinkohal ka märkida, et kehtiva üldplaneeringu kohaselt hõlmatakse uusehitistega eelkõige piirneva omavalitsuse ehk Tartu linna lähiala, mistõttu on planeeringu kava ala logistiliselt soodsas kohas.

Ptk 1 järgselt on DP kavale ligipääsude võimalikud lahendused täpsustumas DP menetluse käigus. Siinkohal võib välja tuua, et kõige kriitilisem nii maakasutuslikult kui ka ligipääsude kontekstis on Pille maaüksuse lõunapoolse osa arenduskava, kuivõrd selle tulevased maakasutusfunktsioonid on surutud üsnagi kitsasse tsoon. Vastavasse piirkonda arendusideed võivad tulevaste protsesside käigus luua sünergiat Tartu linna jäävate maakasutusfunktsioonidega, kuid sobilike ligipääsukoridoride puudumisel võivad need arendused olla linna elanikele ka koormavateks. Vastuseid tasakaalustatud maakasutusfunktsioonide tulevaseks ja põhjendatud valikuteks võimaldab mh Tartu Vallavalitsuse plaan tellida planeeringu menetlusse sisendinfot pakkuv liikluskoormusuuring (vt ka ptk 1).

DP kava ala edasise võimaliku menetlusega tuleb täiendavat tähelepanu pöörata just ka soovile nõ segada elamumaid eelkõige ärimaadega. Planeeringu kava alale, täpsemalt Juta kinnistule, on kava eelnõu kohaselt plaanis rajada üksik-, kaksikelamud või kuni nelja korteriga rida- või korterelamud (vt ka ptk 1). Eluhooned on planeeritud ÜP järgselt väikeelamu maa-alale. Juta kinnistule, maantee poolsesse otsa, on planeeritud ka kuni kaheksa äri- ja teenindushoonet, mis asuvad ÜP järgselt kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-alal. DP kava eelnõu järgselt eraldavad elamuhooned ning äri- ja teenindushooneid haljasala. Maakasutuslikus vaates sobib planeering piirkonda. Samas peaks edasine planeerimismenetlus arvestama nõ segafunktsioonidega alades potentsiaalsete konfliktide ennetamise vajadusega (meetmeid ja suuniseid edasisse võimalikku planeerimisprotsessi vt ka ptk 3.4.2).

Kokkuvõtlikult – tuginedes eelnevale, ptk-des 1 ja 2 esitatud ümbritsevale maakasutuslikule situatsioonile, ptk-s 2 toodud strateegilistele planeerimis- ja arengudokumentidele ning DP kavaga kavandatava (vt ptk 1) kirjeldustele, ei saa järeldada, et tegemist oleks arendusega, mis ei sobiks oma iseloomult vastavasse piirkonda. DP kava on ambitsioonikas, kuid asudes Tartu linna piiri ääres (potentsiaalne tõmbekeskus juba teisel poolt Tartut toimivale Lõunakeskusele (<https://astri.ee/lounakeskus/>)), perspektiivse liikluse tuiksoone (Transpordiamet kavandab omavahel ühendada Jõhvi-Tartu-Valga ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteed) kõrval, siis selle arendus ei vajaks ebaproportsionaalseid vahendeid planeeritava elluviimiseks või haldamiseks. Seega ei ole ka nt finantsvahendid tegevuse korrektseks elluviimiseks teadaolevalt takistavaks teguriks. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit

DP kava maakasutuslikud eesmärgid järgivad põhimõtteliselt ptk-s 2.1 esile toodud planeerimis- ja arengudokumentide arengusuundi. Toetudes ka juba ptk 3.1 esitatud teabele, siis kavandatav tegevus ei takista teiste ümbruskonna kinnistute senist maakasutust ega loo eeldusi negatiivse olustiku tekkeks (st võimalikul planeerimismenetlusel on piisavad eeldused koondamaks vajalikku sisendteavet tasakaalustatud maakasutuslike otsuste tegemiseks). KSH eelhinnangu koostamise raames kogutud teave ei toonud välja selliseid strateegilisi kavasisid, millede elluviimist edaspidi täpsustuv kavandatav tegevus võiks eelkõige oluliselt negatiivselt mõjutada.

DP kava loob selle edasisel võimalikul menetlusel (DP menetlusena) juriidiliselt korrektsed seosed ka kõrgemate strateegiliste dokumentidega/arengudokumentidega (vt ptk 2; mh nende korraliseks üle vaatamiseks või tulevaseks ajakohastamiseks (asjakohane sisend)) ning võimaldab menetleda tegevuste elluviimiseks vajalikke tegevuslubasid piisava täpsusastmega.

3.2 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Detailplaneeringu kava edasine menetlus (DP algatamise järgselt) on eelnevate alampeatükkide alusel asjakohane vastavas kohas (mh johtuvalt ptk 3.1 kirjeldatud positiivsetest seostest ÜP maakasutuslike eesmärkidega). Võimaliku DP menetlustasandi puhul puuduvad olulised seosed keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

DP protsessi tasandit arvestades ei ole DP kava või sellele järgnev otseseks vahendiks nt riiklike keskkonnakaalutluste muutmisel. Samas arvestaks planeerimise protsess (DP menetluse algatamisel) riiklike normatiividega, mis tulenevad keskkonnakaalutlustest. DP edasise menetluse käik võimaldab mh tulevikus vastavaid teisi kavasid või dokumente ajakohastada teemakohase (tegevuse toimimine vastavas asupaigas) teabega (nt vastavate kavade korraliste ülevaatuste perioodidel). See tähendab, et näiteks kõrgemates strateegilistes dokumentides on võimalik lähtuda tulevaste otsuste tegemisel (sh keskkonnakaalutluste edasisel integreerimisel) aktuaalsest teabest ja/või situatsioonist. Viimati nimetatud täpsustavat infot koondab vajadusel ka käesoleva eelhinnangu peatükk 3.4.

3.3 Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Alampeatüki pealkirjast lähtuvalt – võimalik DP menetlus ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete üle võtmisega. Küll aga peab arvestama ja ka arvestab (läbi õiguslikult paika pandud DP koostamisprotsessi) edasine võimalik DP protsess (DP menetluse algatamisel) riiklike normatiividega (kujundatud tulenevalt EL nõuetest), toetudes sh ptk 1 ja ptk 2 ning Eesti riigi õigusaktide regulatsioonile ja raamistikule.

3.4 Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust)

Käesolev ptk — strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust) — jaotub omakorda viieks alampeatükiks.

3.4.1 Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale)

Kavandatava tegevuse elluviimine vaadeldaval alal on arvestades ümbruskonna maakasutust ja üldiseid funktsioone soositud, kuid sellegipoolest uueneks piirkonna maastikuilme selle uushoonestamisel. Positiivsete mõju eelduste suurendamiseks (uusehitiste edasine sobitamine piirkonda) on ptk-s 2.1 käsitletud Tartu valla üldplaneeringus toodud väikeelamu maa-aladele kohalduvad tingimused, sh et arendamisel tuleb hoida ühtset ehitusjoont, hoonete mahtu, paigutust ja arvu krundil, katusekallet, välisviimistlust ning hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused peavad vastama piirkonna hoonestusele.

DP kava alal asuv mullastik ei ole kavandatavale tegevusele piiranguid seadev ning tegevusest ei nähtu olulisi ohte vastavatele ressurssidele või neist sõltuvatele looduslikele aspektidele. Seest on DP kava ala kaldega Emajõe poole, kus maapinna kõrguste vahe on kohati kuni 10 m, millest kõige järsem langus toimub planeeritud elumajade piirkonnas Juta kinnistul. Planeeringu kavas ehitiste kavandamisel on vastavat asjaolu, mis seondub maapinna reljeefiga, samas piisavalt teadvustatud, mistõttu ehitus- ja kasutusaegsete ohtude (sh varisemise) esinemise tõenäosus on teadaolevalt võimalik viia edasises võimalikus planeerimisprotsessis ja sellele järgneda võivates protsessides miinimumini. Seega siinkohal täiendavaid tingimusi ei seata.

Planeeringu kava ala asub Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski kaardi põhjal küll normaalse radooniriskiga alal, kuid sellegipoolest võib esineda lokaalseid kohti, kus radoonisisaldus pinnases on kõrgem. Radooniohu vältimise nüanssidega on DP kava ptk 1 alusel (juhised DP menetlusse, vastava protsessi alustamisel) juba arvestatud, seega ka siinkohal täiendavaid meetmeid või tingimusi ei seata.

DP kava ala on seotud AS Emajõe Veevärk poolt hallatava ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni tegevuspiirkonnaga, kuid alale pole rajatud vajalikku taristut, kuid Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2023-2035 (2019) kohaselt on planeeringuala piirkonda planeeritud vee- ja kanalisatsiooni survetorustik – kanalisatsioonitorustik ühendab Emajõe äärsed arendusala ja olemasolevad süsteemid. Lähtuvalt DP lähteülesande eelnõus toodud tingimustest (ptk 1), on lokaalsete veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamine alale keelatud, seega tuleb alale rajada vajalik taristu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks (sh sademevee ärajuhtimiseks). Veevarustamise tagamise ning reo- ja heitveevee ärajuhtimise tehnilised parameetrid annab sellistel puhkudel tavapärastelt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni toimimise eest hea seisev vee-ettevõtte ehk siinkohal AS Emajõe Veevärk. Vastav sisendinfo aitab omakorda suunata planeerimisprotsessiga ette nähtud maakasutusfunktsioone (vajadusel mh mahte), kui ptk 1 esitatud DP kava alusel alustatakse detailplaneeringu menetlust. Sademevee osas saab veel esile tuua, et Tartu vallavalitsuse poolt on DP menetluse tingimusena ette nähtud koostada sademevee käitluse analüüs, mille eesmärk on välja töötada terviklik ja tasakaalustatud sademevee lahendus planeeringualale, kombineerides looduslike lahendusi ja sademeveekanalisatsiooni võimalusi. Uuringus tuleb seejuures analüüsida sademevee ärajuhtimise ja imutamise võimalusi, hinnata üleujutusriskide leevendamist ning koostatakse lahendus, mis tagab sademeveesüsteemi tõhususe.

Toetudes ptk-des 1 ja 2 esitatud teabele, pole kavandatud tegevuse elluviimisega vaadeldavas asupaigas ette näha negatiivseid mõju eelduseid õhule ning kliimale laiemalt. Mh võib välja tuua, et DP kava alusel on kohalik omavalitsus andnud suunise koostada ka liikuvuskoormuse analüüsid, mis omakorda võimaldab paremini suunata ka nt ühistranspordi ja kergliikluse korraldust.

Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivsete mõjude eelduseid ja otsest KSH protsessi algatamise vajadust. Eelhinnangu eelselt (st DP kava alusmaterjalidest tulenevad meetmed) juba teadaolnud meetmed (käesoleva eelhinnangu ptk kontekstis asjakohasemad), lühidalt olid:

- sätestatud pinnase radooniohuga arvestamise tingimus;
- sätestatud liikluskooormuse analüüsi vajadus;
- sätestatud sademevee käitluse analüüs.

3.4.2 Mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond)

Ptk 2 sissejuhatavast osast nähtub, et planeeringu kava ala asub 13 256 elanikuga Tartu vallas, Vahi alevikus. Vaadeldav ala on omakorda Tartu linna piiril, mh piirnedes Tartu linna Kvissentali linnaosaga (< 800 elanikku). Tartu valla asustustihedus on 17,9 ning Tartu linnas 653,7 elanikku km² kohta. Ptk 1 alusel läbib planeeringu kava ala ka planeeringukavast eraldi kavandatav liiklussõlm, ühendamaks omavahel Jõhvi-Tartu-Valga ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteed. Valla üldplaneeringu järgne maakasutus vastavas piirkonnas arvestab mh soodsat tiheasustatud logistilist asupaika. St üldises printsiibis on tegevus paikkonda sobiv ning eeldused mh ümbruskonna maakasutuse olulise negatiivse mõjutamise (silmas pidades ka käesoleva ptk teemavaldkonda) suhtes puuduvad. Siinkohal on arvesse võetud ka nii ptk 3.1, 3.2, 3.4.1 toodut kui ka alljärgnevalt esitatud aspekte ja suuniseid.

DP kava ala jääb Tartu linna lühialale ning lähtuvalt sellest on kehtiva valla üldplaneeringuga seatud tingimus — linna lühialale elamute kavandamisel tuleb arvestada, et oleks tagatud (avalike) teenuste (sh koolid, lasteaiaid) hea kättesaadavus elukoha lähedal, mis üldjuhul tähendab 1 km raadiust. Seejuures asub planeeringu kava ala piirist lähim lasteaed (Tartu Lasteaed Klaabu) linnulennult ca 1,5 km kaugusel ning lähim kool (Tartu Kroonuaia kool) linnulennult ca 2,5 km kaugusel. Seejuures on ümbruskonnas juba väljakujunenud üksikelamute piirkond. Planeeringu menetluse algatamisel on soovitatav planeeringumenetluse sisenduuringuks määratleda avalike teenuste määratlemiste analüüs, fikseerimaks, kas vastavas paikkonnas on seni teadaolevatele funktsioonidele vaja lisada avalikke teenuseid (sh koolid, lasteaiaid) võimaldavaid maakasutusvõimalusi. Analüüs peab määrama ka funktsioonid, millede head kättesaadavust vastava piirkonna inimeste elukoha läheduses tuleb parandada.

Planeeringu kava näeb ette rajada elamuhooned Janne ja Heigo kinnistutele ning osaliselt Juta kinnistule. Oluline on märkida, et Heigo kinnistu külgneb Tartu-Jõgeva-Aravete tugimaantee (tee nr 39), mille 2024. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 7509, millest sõidu- ja pakiautod moodustasid 96%, veoautod ja autobussid 2% ning autorongid 2%. Juta kinnistul asuvate eluhoonete jaoks toimib osaliselt puhvrina kavandatavad äri- ja teenindushooned. Siiski on alust eeldada, et ümbruskond on üpriski mürarikas. DP menetluse ühe tingimusena on seatud läbi viia mürauring (müra leviku modelleerimine), mille eesmärk on hinnata olemasolevat liiklusrumürast tingitud mürataset ning planeeringu realiseerimisega kaasnevat müra suurenemist, seega siinkohal täiendavaid tingimusi ei seata.

Planeeringu kava alale, täpsemalt Juta kinnistule, on potentsiaalselt kavandatud rajada üksik-, kaksikelamud või kuni nelja korteriga rida- või korterelamud (vt ka ptk 1). Eluhoonete ja Tartu-Jõgeva-Aravete tugimaantee vahele jääks ka äri ja teenindushoonete võõnd, mis moodustaks elamute jaoks müratõkke. Seejuures on ärikinnistute võõndi otstesse planeeringu kava alusel kavandatud roheala, mis saaks samuti toimida osaliselt müratõkkena. Tartu valla üldplaneeringu (2022) kohaselt on Juta kinnistule planeeritud kaitsehaljastus, mis jookseb mööda piiri, kus maakasutuse juhtotstarve läheb üle kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-alalt väikeelamu maa-alaks, kuid mis hõlmab ka äri- ja teenindushoonete kinnistute põhjapoolset otsa. Seejuures on üldplaneeringu kohaselt kaitsehaljastus vajalik tootmistegevusega kaasnevate ning visuaalsete häiringute leevendamiseks. Võimalusel ja olemasolu korral kasutada selleks olemasolevat kõrghaljastust. Kõrghaljastatud haljasriba laius toimimiseks kaitsehaljastusena peab olema üldjuhul vähemalt 30–50 m. Planeeringu kavaga pole tootmistegevust välistatud, kuid millega võib kaasneda elamupiirkondades müra normtasemetega ületamine. Samas on praegune haljasala märgitud vaid 10 m laiusena Juta kinnistul paiknevate eluhoonete ja äri- ja teenindushoonete vahel, kuid

haljasala pole märgitud Heigo ja Janne kinnistute suunal, kuhu on samuti planeeritud eluhooned. Seetõttu tuleks negatiivse mõju eelduste leevendamiseks/ärahooldmiseks planeeringu edasistes protsessides kaaluda täiendavaid kaitsehaljastuse tsoone.

Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja otsest KSH protsessi algatamise vajadust. KSH EH koostaja seab eelneva alusel järgnevad täiendavad tingimused/suunised (suunamaks võimalike menetluste efektiivsemat kulgemist), mida järgida edasistes tegevustest (planeerimisprotsessi algatamisele järgnevalt):

- planeeringu menetluse algatamisel on soovitatav planeeringumenetluse sisenduuringuks määratleda avalike teenuste määratlemiste analüüs, fikseerimaks, kas vastavas paikkonnas on seni teadaolevatele funktsioonidele vaja lisada avalikke teenuseid (sh koolid, lasteaiad) võimaldavaid maakasutusvõimalusi. Analüüs peab määrama ka funktsioonid, millede head kättesaadavust vastava piirkonna inimeste elukoha läheduses tuleb parandada;
- planeeringu edasistes protsessides kaaluda täiendavaid kaitsehaljastuse tsoone;
- DP kava alusmaterjalidest tulenev meede: viia läbi mürauring (müra leviku modelleerimine), eesmärgiga hinnata olemasolevat liiklusrästast tingitud mürataset ning planeeringu realiseerimisega kaasnevat müra suurenemist kavandatava tegevuse alal.

3.4.3 Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Ajalooliselt on olnud DP kava ala osaliselt väärtuslikul maastikul, kuid ptk 2 järgselt on ka juba Tartu valla üldplaneeringus (2022) seatud maakasutusfunktsioonid seda klassikalisel moel (säilitada senine maakasutus) säilitatavat keskkonda reforminud. Eelnevate ptk järgselt on see ka loogiline ehk igati aktsepteeritav areng vastavas piirkonnas. Sellest lähtuvalt pole planeeringu kava elluviimisega olulise negatiivse mõju eelduseid ette näha.

Toetudes ptk-des 1 ja 2 esitatud teabele, pole kavandatud tegevuse elluviimisega vaadeldavas asupaigas ette näha negatiivseid mõju eelduseid kultuuripärandile, samuti pole ette näha arendusalasse mitte sobivat intensiivset maakasutust (mh eeldusega, et planeerimisprotsessis leitakse optimaalsed lahendused ka ala teenindavatele transpordikoridoridele, vt ka ptk 3.4.2). Piirkonna looduslike iseärasusi, eelkõige maapinna reljeefi, ning olemasolevate maakasutuse juhtotstarvete muutmist on käsitletud ptk-s 3.1, 3.4.1 ning ka 3.4.4. **Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.**

3.4.4 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale

Planeeringu kava ala piirneb (planeeringuala vähem kui 10 m kaugusel) Tartu-Jõgeva-Aravete tugimaantee (tee nr 39), mis on mh vaadeldavas lõigus märgitud III kaitsekategooria kahepaiksete (liigini määramata) rändepeatuspaigana. Eestimaa Looduse Fondi kahepaiksete vaatluse kaardirakenduse kohaselt on vaadeldaval lõigus kohatud III kaitsekategooria rabakonna (*Rana arvalis*), kelle lähim sigimispaik planeeringualast asub ligikaudu 2 km kaugusel kirdesuunas. Liigi üheks ohuteguriks on hukkumine autoteedel, mida kevadise sigimise ajal toimub massiliselt. Eelhinnangu koostamise ajal on planeering alles eelnõu faasis ning detailid, nagu nt transpordikoridorid planeeringualal ja sellest väljaspool, on alles täpsustumas. Transpordikoridorid määratakse koostöös Transpordiametiga, kes saab vajadusel seada lisatingimusi elustiku liikumiseks. Kui vaadeldav ala on hoonestamisel plaanis tarastada, on võimalik seda teha selliselt, et oleks säilitatud võimalus kahepaiksete sigimiseks ka läbi

planeeringu kava ala. Selleks saab nt jätta tara/aed maapinnast kõrgemale, et kahepaiksed tara/aia alt läbi pääseksid, samuti on võimalik kasutada aia või tara rajamisel läbivalt või teatud maa tagant suurema silmaga piirdeaeda.

Ptk ülesehitamisel on arvestatud ptk 1 ja 2 ning ptk 3 juba esitatut (eelkõige ptk 3.4.1 ja 3.4.3). Ptk 2.2 nähtub, et DP kava ala ei asu Natura 2000 võrgustikus ega muudel looduskaitsealadel. Seega lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning kogunenud teabest pole planeeringu kava edasise menetlusega (DP algatamisel) ebasoodsa negatiivse mõju eelduseid ette näha vastava ptk fookuselementidele. **Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõjuga eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.**

3.4.5 Piiriülene mõju ja katastroofid

Analüüsitud kavandatava tegevusega ei ole põhjust eeldada, et kaasneksid ohtlikud olukorrad (suurõnnetused/katastroofid). Seega ei lisa kavandatav tegevus täiendavaid ohtusid tavapärasesse keskkonda. Planeeringu kava võimaliku elluviimisega ei kaasne ka eeldusi negatiivse riigipiiriülese mõju osas.

3.5 Eelhindamise kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes

Tegevuse kava elluviimisega seotud – arvestades mõju (otsene või kaudne) suurust ja ruumilist ulatust (nt geograafiline või mõjutatavate (inimesed vm) hulk) ning võimalikkust ehk tõenäosust, tugevust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ja koosmõju ning õnnetuste esinemise võimalikkust (ka alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada) – **olulised keskkonnaprobleemid ehk negatiivsed mõjud** (koos muude mõjualas toimuvate ja/või planeeritavate tegevustega) **ja mõjude (ebasoodne olustik) tõhusa ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise täiendavad võimalused** (määratakse vajadusel) **on seotud järgmiste teemadega:**

- maa ja maakasutus;
- märgalad;
- jõeäärsed alad, jõesuudmed, rannad ja/või kaldad;
- veestik (sh põhjavesi (veeressurss) ja merekeskkond), sh oht keskkonnale;
- muld ja pinnas ning õhk ja kliima (sh oht keskkonnale);
- maavarade kasutus;
- ressursikasutus (sh energiakasutus), jäägid ja heited ning jäätmete;
- maastik (sh pinnavormid);
- looduslik mitmekesisus (loomastik ja taimestik ning metsad) ja kaitstavad loodusobjektid (sh Natura 2000 võrgustiku alad);
- elanikkond (sh tiheasustusalad), inimese tervis, heaolu ja vara (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond) ning kultuuripärand ja arheoloogilised väärtused (vastupanuvõime) - mh müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus ja lõhn;
- suurõnnetuse, katastroofi ning piiriülesuse aspektid.

Alljärgnevalt on eelnevalt esitatud loetelu teemad ka eraldi lahti kirjutatud.

Maa ja maakasutus – kajastatud peatükkides 1, 2, 3.1, 3.2, 3.4.1-3.4.4. Kogutud teabe põhjal oluliste negatiivsete mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub. Siiski järgida ptk-des 3.4.1 ja 3.4.2 seatud meetmeid/suuniseid väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning planeerimise protsessi (DP algatamisel) efektiivseks suunamiseks.

Märgalad – ptk-des 1 ja 2 kogutud andmed näitavad, et märgalade kui sellistega seosed puuduvad. Negatiivsete mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub.

Jõeäärseid alad, jõesuudmed, rannad ja/või kaldad – ptk-des 1 ja 2 kogutud andmed näitavad, et jõeäärsete aladega, jõesuudmetega ning randade ja/või kallastega kui sellistega seosed puuduvad. Negatiivsete mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub.

Veestik (sh põhjavesi (veeressurss) ja merekeskkond), sh oht keskkonnale – veestikuga seonduvat on peamiselt käsitletud ptk-s 2.2 ja 3.4.1, seejuures merekeskkonnaga seosed puuduvad. Kogutud teabe põhjal oluliste negatiivsete mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub. Siiski järgida ptk-s 3.4.1 seatud meetmeid/suuniseid väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning planeerimise protsessi (DP algatamisel) efektiivseks suunamiseks.

Muld ja pinnas ning õhk ja kliima (sh oht keskkonnale) – kajastatud ptk-des 2.2 ja 3.4.1. Kogutud teabe alusel negatiivsete mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub. Siiski järgida ptk-s 3.4.1 seatud meetmeid/suuniseid väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning planeerimise protsessi (DP algatamisel) efektiivseks suunamiseks.

Maavarade kasutus – kavandatav DP kava ala ja selle lähiala ei asu teadaolevalt maavararessurssidel. Arendustegevuse alal vajalikke materjale tarbitakse eesmärgipäraselt, põhjustamata mõjusid ressurssidele või teistele, kes neid tarbida võiksid soovida.

Ressursikasutus (sh energiakasutus), jäägid ja heited ning jäätmeteke – kavandatav tegevus ei mõjuta eelnevalt nimetatud teemavaldkondadega seotud aspekte negatiivselt (tulenevalt mh ptk-st 1 ja 2 ning 3.1, 3.2, 3.4.2). Muuhulgas on juba arvesse võetud või arvesse võetav jäätmeteke ning selle asjakohane korraldamine ja käitlemine kehtivate normide alusel.

Maastik (sh pinnavormid) – kavandatav tegevus ei kutsu esile maastiku (sh pinnavormide) olulist ebasoodsat mõjutamist, sh ka naabrusalade kontekstis (tuginedes mh ptk-le 3.1, 3.4.1 ja 3.4.2). Siiski järgida ptk-des 3.4.1 ja 3.4.2 seatud meetmeid/suuniseid väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning planeerimise protsessi (DP algatamisel) efektiivseks suunamiseks.

Looduslik mitmekesisus (loomastik ja taimestik ning metsad) ja kaitstavad loodusobjektid (sh Natura 2000 võrgustiku alad) – kajastatud ptk-des 2.2, 3.4.1, 3.4.3, 3.4.4. Kogutud teabe põhjal ebasoodsate negatiivsete mõjude eeldus kaitstavate loodusobjektide ja loodusliku mitmekesisuse osas puudub.

Elanikkond (sh tiheasustusalad), inimese tervis, heaolu ja vara (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond) ning kultuuripärand ja arheoloogilised väärtused (vastupanuvõime) - mh müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn – kajastatud ptk-des 1-2, ning 3.1 – 3.4. Negatiivsete mõjude eeldused vibratsiooni, valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna osas puuduvad. Müra osas tuleks negatiivsete mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning planeerimise protsessi (DP algatamisel) efektiivseks suunamiseks järgida ptk-s 3.4.2 seatud meetmeid/suuniseid.

Suurõnnetuse, katastroofi ning piiriülesuse aspektid – kajastatud ptk-s 3.4.5. Kogutud teabe põhjal negatiivsete mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub.

3.6 KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised

Lähtudes peatükkides 3.1–3.5 esitatud teabest, ei ole negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi kava edasisel menetlemisel (DP algatamisel) ja rakendamisel (DP kehtestamisel) ette näha. Seejuures oli vastavates ptk-s käsitletud ka planeerimisseaduse § 4 lg 2 p 5 mõistes asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonna aspekte. **Eeltoodu alusel asub Alkranel OÜ seisukohale, et kohalikul omavalitsusel ei ole otsest vajadust KSH protsessi algatada.** Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada ptk-des 3.4.1 ja 3.4.2 välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmnemise tõenäosuste maandamiseks ning planeerimise protsessi (DP algatamisel) efektiivseks suunamiseks). Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub KeHJS § 35 alusel. **Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjakohastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6). Asjakohaseid ametkondi või osapooli, kellelt täiendavalt seisukohti võiks (KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis) küsida, tuvastas Alkranel OÜ oma töös Tartu Linnavalitsuse ja Transpordiameti.** Seisukohtade küsimise korraldamise (sh asutuste määratlemine) lõplik korraldamine on siinkohal kohaliku omavalitsuse pädevuses (arvestades ka varasemat koostööd ametkondadega, vastava DP kava menetlemise kontekstis).

KSH algatamise või mittealgatamise otsustab kohalik omavalitsus kaalutluse alusel. Käesolev dokument on otsustajatele vaid töövahendiks lõplike seisukohtade andmiseks ehk kujundamiseks. Lõpetuseks –otsustusprotsessi (mh seisukohtade küsimine KSH-ga seonduva otsuse eelnõule) täpsem suunamine ja korraldamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Otsustaja saab otsustada ka käesolevas töös esitatud tingimuste/soovituste parameetrite ehk suuniste rakendamise üle.

Kokkuvõte

KSH eelhinnangu objektiks oli Tartu linna ja Tartu valla piiril, täpsemalt Tartu vallas Vahi alevikus, 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee ning 3 Jõhvi-Valga-Tartu tee ääres asuv maa-ala. Ligi 18,6 hektari suurune planeeringu kava ala hõlmab endas maatulundusmaa sihtotstarbega Pille (79401:006:1093; 7,7 ha), Juta (79401:006:1095; 7,6 ha), Heigo (79401:006:1097; 1,6 ha) ja Janne (79401:006:0578; 1,7 ha) kinnistuid. Käesoleva DP kavaga soovitakse piirkonda kvaliteetse linnalise keskkonna ehitusliku lahenduse väljatöötamist. Eesmärk on seega olemasolevatele maatulundusmaadele rajada piirkonda sobivaid elamu-, äri- ja büroohooneid ning kaubandus- ja teenindushooneid. DP kava eesmärgid on seejuures ja enamjaolt (va ettepanek lisada täiendav elamumaa osakaal Juta maaüksusele) kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

Tulemused – lähtuvalt ptk-s 3.6 esitatud informatsioonist, ei ole negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi kava edasisel menetlemisel (DP algatamisel) ja rakendamisel (DP kehtestamisel) ette näha. Seejuures oli vastavates ptk-s käsitletud ka planeerimisseaduse § 4 lg 2 p 5 mõistes asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonna aspekte. **Eeltoodu alusel asub Alkranel OÜ seisukohale, et kohalikul omavalitsusel ei ole otsest vajadust KSH protsessi algatada.** Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada ptk-des 3.4.1 ja 3.4.2 välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmnemise tõenäosuste maandamiseks ning planeerimise protsessi (DP algatamisel) efektiivseks suunamiseks). Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub KeHJS § 35 alusel. **Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjakohastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6). Asjakohaseid ametkondi või osapooli, kellelt täiendavalt seisukohti võiks (KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis) küsida, tuvastas Alkranel OÜ oma töös Tartu Linnavalitsuse ja Transpordiameti.** Seisukohtade küsimise korraldamise (sh asutuste määratlemine) lõplik korraldamine on siinkohal kohaliku omavalitsuse pädevuses (arvestades ka varasemat koostööd ametkondadega, vastava DP kava menetlemise kontekstis).

KSH algatamise või mittealgatamise otsustab kohalik omavalitsus kaalutluse alusel. Käesolev dokument on otsustajatele vaid töövahendiks lõplike seisukohtade andmiseks ehk kujundamiseks. Lõpetuseks –otsustusprotsessi (mh seisukohtade küsimine KSH-ga seonduva otsuse eelnõule) täpsem suunamine ja korraldamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Otsustaja saab otsustada ka käesolevas töös esitatud tingimuste/soovituste parameetrite ehk suuniste rakendamise üle.

Kasutatud allikad

Esitatud olulisim materjalide loetelu (arvestades ka varasemas dokumendis esitatud ehk juba teostatud viitamisi nt õigusaktidele jms, mida siinkohal tingimata ei dubleerita):

- EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem), Keskkonnaagentuur (08.03.2023).
- Maa-ameti kaardirakendused (2023).
- Tartu linna üldplaneering 2040+ (2021).
- Tartu valla arengukava 2022-2030 (2022).
- Tartu valla energia- ja kliimakava (2022).
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2031 (2019).
- Tartu valla üldplaneering (2022).
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (2019).